



ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА

Департамент містобудування, земельних ресурсів та реклами

ПРОТОКОЛ

31.07.2026

Громадського обговорення проекту детального плану території в межах вулиць Замкова, Кафедральна, Братковського, Глушець та до межі Центрального парку культури та відпочинку імені Лесі Українки у м. Луцьку

Головував:

Хаймик В.Ф. заступник Луцького міського голови з питань діяльності виконавчих органів міської ради

Присутні:

Євочка І.Й. заступник директора департаменту містобудування, земельних ресурсів та реклами, начальник управління містобудування та архітектури, головний архітектор

Сеник А.Я. начальник відділу генерального плану управління містобудування та архітектури департаменту містобудування, земельних ресурсів та реклами

Миронюк А.О. головний спеціаліст відділу генерального плану управління містобудування та архітектури департаменту містобудування, земельних ресурсів та реклами, секретар ради

Ляховська К.П. головний спеціаліст відділу генерального плану управління містобудування та архітектури департаменту містобудування, земельних ресурсів та реклами

Представники розробника:

Миронюк І.В. головний архітектор ТОВ «Містоплан»

Гривнак Л.В. ТОВ «Містоплан»

Морозов М.М. головний архітектор ТОВ «Архіматика»

Васильєв Д.В. співзасновник та головний архітектор ТОВ «Архіматика»

Представники громадськості:

учасники громадських слухань – 51 особа (згідно з доданим до цього протоколу списком реєстрації учасників громадських слухань (додаток 1).

Слухали:

Хаймик В.Ф. - заступника Луцького міського голови з питань діяльності виконавчих органів міської влади, який оголосив про початок громадського обговорення, представив склад президії, доповідачів та оголосив юридичні підстави розробки проекту «Детальний план території в межах вулиць Замкова, Кафедральна, Братковського, Глушець та до межі Центрального парку культури та відпочинку імені Лесі Українки у м. Луцьку». Зокрема, підставою для розроблення цієї містобудівної документації є рішення Луцької міської ради від 24.09.2025 «Про надання дозволу на розроблення проекту детального плану території в межах вулиць Замкова, Кафедральна, Братковського, Глушець та до межі центрального парку культури та відпочинку імені Лесі Українки у місті Луцьку». Ініціатором було ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РИТЕЙЛ ЛУЦЬК». Департаментом містобудування, земельних ресурсів та реклами було видано вихідні дані на розроблення проекту детального плану. Відповідно, ТОВ «Містоплан» почало розробку детального плану території. 10.07.2026 було опубліковано повідомлення про оприлюднення проекту документа державного планування та звіту про стратегічну екологічну оцінку. І відповідно, розпочалась процедура громадських обговорень, яка буде тривати з 10 липня до 10 серпня включно.

Звернув увагу на блок громадських слухань, де можна озвучити публічно всі свої пропозиції, зауваження, побажання, питання до розробників детального плану. До 10 серпня будь-хто з громади може подати письмові пропозиції до детального плану, які обов'язково мають бути опрацьовані та надані відповіді заявникам, які подали ці письмові пропозиції.

Порядок денний:

1. Доповідь представника розробника детального плану території ТОВ «Містоплан» Миронюка І.В.
2. Доповідь представника розробника візуальної концепції ТОВ «Архіматика» Васильєва Д.В.
3. Обговорення та пропозиції до детального плану.

1. Доповідь представника розробника детального плану території ТОВ «Містоплан» Миронюка І.В.**Слухали:**

Представника розробника Миронюка І.В., який представив проект детального плану території, продемонстрував межі території детального планування в межах вулиць Замкова, Кафедральна, Братковського, Глушець та до межі Центрального парку культури та відпочинку імені Лесі Українки у м. Луцьку. Доповідач проаналізував територію у контексті Генерального плану міста, зазначивши, що

вона включає зони різного функціонального призначення: садибну та багатоквартирну житлову забудову, громадські будівлі, а також об'єкти сфери культури, мистецтва та торгівлі. Відповідно до Історико-архітектурного опорного плану м. Луцьк, ділянка повністю розташована в межах історичного ареалу «Старе місто» та відзначається високою концентрацією пам'яток культурної спадщини — не менше 25 об'єктів місцевого та національного значення. Серед ключових планувальних обмежень архітектор виділив приналежність до заповідних територій, охоронні зони археологічного культурного шару та наявні інженерні мережі, зокрема 40-метрову охоронну зону повітряної лінії електропередач у східній частині. Проект, що базується на рішеннях плану організації Державного історико-культурного заповідника та комплексних урбаністичних дослідженнях, передбачає чотири основні зони втручання, які включають реконструкцію Центрального ринку з будівництвом багатофункціонального центру, готелю та багаторівневого паркінгу, перенесення електропідстанції, реновацію офісного центру біля замку та облаштування скверу на місці колишніх укріплень. Також було поінформовано про заплановану реалізацію положень Генерального плану м. Луцьк щодо будівництва автомобільної дороги та мосту через річку Стир.

Виступили:

Кучій І.Р. (ветеран, представник товариства інвалідів АТО Волині): висловив незгоду з проведенням слухань та вимагав їх зупинити.

Корчук Р. (голова Спільки ветеранів АТО): висловив протест щодо формату проведення обговорень у період дії воєнного стану.

Сидун А.Л. (старший солдат, батальйон «Айдар»): висловив незгоду через мораторій на землю для військових на тлі масштабної приватної забудови в історичному центрі.

Мархалевський В. (представник Українського товариства охорони пам'яток історії і культури (УТОПІК)): заявив, що, на його думку, розробники приховали офіційні межі Державного історико-культурного заповідника (площею 41 га), територія якого накладається на половину проєктованого ДПТ. Наголосив, що згідно із Земельним кодексом (ст. 53), на землях історико-культурного призначення заборонено будівництво торгових центрів чи багатоярусних паркінгів; дозволені лише об'єкти для функціонування самого заповідника. Підкреслив етичну неприпустимість забудови, оскільки на цій території розташовувалося «Луцьке гетто» і біля мурів замку знаходяться поховання близько 2 тисяч розстріляних людей. Вказав, що будівництво нової підстанції планується в межах зоологічного заказника «Пташиний гай», що є прямим порушенням закону. Висловив пропозицію повністю відхилити проєкт ДПТ.

Данилюк О.В.: висловив критику щодо незадовільного стану благоустрою та транспортної інфраструктури в історичній частині міста, звернувши увагу на критичний стан бруківки біля Луцького замку та відсутність контролю за дотриманням правил паркування на місцях для осіб з інвалідністю.

Бакулін В. (голова Співки ветеранів російсько-української війни): запропонував спершу розробити та затвердити Генеральний план усього Луцька з чітким визначенням усіх зон, а поточні слухання перенести для доопрацювання.

Біскуп Т. (ГО «Асоціація захисту прав малого та середнього бізнесу Волині»): нагадала про інтереси підприємців та висловила занепокоєння, що затвердження детального плану дозволить приватному замовнику викупити значну площу комунальної землі без прозорих аукціонів, що завдасть збитків бюджету.

Анастасія (учасниця слухань): вказала на суперечність між статусом пішохідної зони та будівництвом автодороги через парк, запропонувавши змінити призначення мосту через Стир на велопішохідний.

Миронюк І.В.: пояснив, що рішення детального плану території базуються на чинному Генеральному плані міста Луцька, де зазначені дорога та міст через річку Стир передбачені саме як автомобільні. Він наголосив, що детальний план території не може суперечити Генеральному плану м. Луцьк, а лише уточнює його рішення. Разом з тим, визнав пропозицію щодо створення велопішохідного мосту та дороги слушною і запевнив, що її буде внесено до протоколу як офіційне зауваження громадськості.

2. Доповідь представника розробника візуальної концепції ТОВ «Архіматика» Васильєва Д.В.

Виступили:

Васильєв Д.: Представив архітектурну концепцію ревіталізації 2 гектарів території Старого ринку, що є розвитком напрацювань італійських фахівців 2023 року. Проєкт передбачає ліквідацію занедбаних споруд задля відкриття візуальної панорами Луцького замку з боку вулиці Глушець та створення мережі затишних пішохідних вулиць європейського зразка. Автор запропонував облаштувати біля підніжжя замку штучну водойму з системою біологічної фільтрації як художню репліку історичного оборонного рову.

Функціональне зонування території включає зведення одноповерхового муніципального ринку, триповерхового готелю та двоповерхових громадських блоків із терасами. Доповідач наголосив, що висота всієї проєктованої забудови обмежена 11 метрами, згідно з Історико-архітектурним опорним планом м. Луцьк, житлове будівництво повністю виключено, а пам'ятку архітектури на розі вулиці Плитниці буде реставровано. Обслуговування об'єктів планується здійснювати виключно малогабаритним транспортом у ранкові години через спеціально визначені технічні проїзди

3. Обговорення та пропозиції до детального плану.

Виступили:

Максимчук Н. (військовий): висловив застереження щодо створення штучної водойми, вказавши на екологічні ризики її занедбання та можливу відсутність належного очищення, наводячи як приклад тривалі проблеми з обслуговуванням існуючих міських каналів.

Тихонович А. (учасник слухань): виступив із категоричним протестом проти зведення двоповерхових комерційних споруд, які обмежуватимуть візуальну доступність Луцького замку, та запропонував натомість облаштувати на цій території масштабну зелену зону з дитячими та спортивними майданчиками для збереження простору повністю відкритим для громадян.

Наход М.А.: поцікавився наявністю попередніх погоджень Міністерства культури України щодо проведення робіт у межах історичного ареалу.

Миронюк І.В.: пояснив, що на нинішньому етапі триває лише збір пропозицій громадськості, тому подання документації до міністерства є передчасним. Він підкреслив, що за результатами слухань до проєкту обов'язково вноситимуться зміни, а офіційна процедура передбачає подання фінального варіанта на затвердження лише після проходження всіх етапів місцевого обговорення та коригування плану з урахуванням зауважень громади.

Пахольук Т.О.: звернув увагу на відгородженість території проєктування від міського парку існуючими будівлями та застеріг, що будівництво нової автодороги створить додатковий жорсткий бар'єр. З метою забезпечення інклюзивності він запропонував передбачити прямі безбар'єрні пішохідні шляхи від військового госпіталю до паркової рекреаційної зони для безпечного пересування поранених військовослужбовців.

Мазилюк П.В.: вказав на суттєву невідповідність між 3D-візуалізаціями та текстовою частиною проєкту, де закладено будівництво автодороги до історичного центру та облаштування паркомісць біля штучної водойми, що загрожує збільшенням транзитного трафіку. Запропонував такі зміни від імені громадської організації:

1. Повністю змінити статус вулиці Братковського, перетворивши її на виключно пішохідну зону.
2. Замінити запроєктований автомобільний міст через річку Стир на велопішохідний.
3. Зарезервувати ділянку (зокрема територію існуючої підстанції після її винесення) під будівництво нового безбар'єрного ЦНАПу, оскільки чинне приміщення на вулиці Лесі Українки є повністю недоступним для маломобільних громадян та військовослужбовців на кріслах колісних.

Лучик А.О.: звернувся до розробників із запитанням щодо організації логістики для комерційних об'єктів на майбутніх пішохідних вулицях, зокрема стосовно механізмів підвезення товарів та наявності зон для розвороту транспорту.

Васильєв Д.: роз'яснив, що обслуговування торговельних закладів планується здійснювати з боку вулиці Замкової у визначені ранкові години виключно малогабаритним транспортом, а для функціонування муніципального ринку передбачено окремий технічний господарський проїзд, що виключає потребу в заїзді великогабаритних вантажівок.

Сімонов Б.: озвучив низку вимог, серед яких збереження та реставрація пам'ятки архітектури на вулиці Плитниці з виключенням її території із зони забудови готелю, врахування шумового впливу проєктованої дороги на заказник «Пташиний гай», а також надання юридичного обґрунтування щодо безкоштовних торгових місць та перегляд доцільності будівництва нових готелів замість створення інфраструктури для постійних мешканців міста.

Троць В.Я.: висловив зауваження та вніс три пропозиції до текстової та графічної частин проєкту детального плану території:

1. Розрахована за нормами ДБН кількість у 335 паркомісць є недостатньою для реального функціонування комерційних об'єктів. Запропоновано збільшити цей розрахунковий показник удвічі для забезпечення фактичних потреб території.
2. Чинні ДБН не регламентують граничний відсоток забудови для громадських будівель, що створює ризики 100-відсоткового освоєння ділянок забудовниками. Висунуто вимогу чітко зафіксувати в ДПТ граничний відсоток забудови земельних ділянок на рівні 50-60%, виходячи з необхідності забезпечення нормативних 25% озеленення, влаштування проїздів та паркувальних місць.
3. З метою гарантованого збереження візуальних панорам Луцького замку висунуто вимогу знизити висотність усього проєкту на один поверх (встановити обмеження в 1 поверх для запланованих двоповерхових громадських блоків та обмеження у 2 поверхи для триповерхового готелю). Також запропоновано збільшити загальну площу відкритих громадських просторів.

Вирішили:

Виступили:

Хаймик В.Ф., який повідомив, що всі висловлені під час засідання зауваження та пропозиції повністю зафіксовані за допомогою аудіозапису, до матеріалів протоколу офіційно долучаються всі подані письмові звернення, зокрема від ГО «Просторовий рух», ГО «Місто. Перезавантаження» та звернення В. Мархалевського. Пропозиції та зауваження будуть передані розробникам Детального плану території та авторам концепції для детального опрацювання кожного висловленого зауваження на відповідність вимогам законодавства та внесення необхідних корективів до проєкту Детального плану території. Повідомив, що на цьому громадські слухання завершені. Вирішили після опрацювання розробником усіх пропозицій та зауважень, які надійшли та надійдуть в процесі громадських обговорень, провести ще одну зустріч з громадськістю щодо детального плану території.

Додатки:

1. Списки зареєстрованих осіб на громадських слуханнях.
2. Аудіозапис громадських слухань.

Головуючий

Валентин ХАЙМИК

Секретар ради

Анастасія МИРОНЮК